

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF THE SUB REGISTRAR
BHIWADI
(Rule 75 & 131)
FEE RECEIPT

Fee Sr. No. : 2013003607 Dated : 09/05/2013
Presenter Name : KISHAN LAL Face Value : 0
Presenter Address : THADA TEH. TIJARA
Document Type : Agreement of Developer
Claimant Name : SHILPKAR HOUSING PVT. LTD. THU. AJAY JINDAL, 901 TOWER-12 ORCHID PETAL
SEC-49 GURGAON HR
Document S.No. : 2013003613 Stamp Value : 100

Ordinary Registration Fee	: 50000	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 300	Custody Fee	: 0
Fee for Memorandum u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copying Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 392690
Surcharge on Stamp Duty	: 39280		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

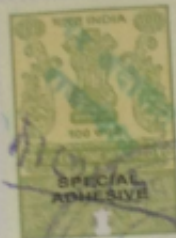
TOTAL : 482270

Amount Rs. Four Lakh Eighty Two Thousand Two Hundred Seventy only

Cashier



Sub Registrar, BHIWADI



नाम स्वामी विक्रेता देवेन्द्र प्रताप अनुष्ठा पत्र सं. 549/2012
 रजि. क्र. 162 दिनांक 4/5/13 मुद्रांक वेब्यू व प्रमाणिक 10/13
 मुद्रांक प्रेता का नाम हाथीपुसुला पिता/पति, लाला
 जाति अहीर निवासी ... तह ... सिधला
 जिला ... अलवर ... राजस्थान ...
 हस्ते प्रत्य की दया में हस्ते का नाम व पता विकास समझौता करार
 जरिये - सन्दीप मादव

केता हस्ते के हस्ताक्षर

मुद्रांक विक्रेता के हस्ताक्षर



विकास समझौता करार (Collaboration Agreement)

यह विकास समझौता करार जिसे आगे करार कहा जायेगा आज दिनांक 05.05.2013 को निम्नांकित पार्टियों के मध्य निम्नानुसार सम्पादित हो रहा है :-

किशन लाल, निहाला, सुमेर पुत्रान गणपत, सन्दीप कुमार, मनोज कुमार पुत्रान बल्ला व वेदप्रकाश पुत्रान प्रभाती लाल व मामन पुत्र रामस्वरूप जाति अहीरान निवासी ग्राम थड्डा, पोस्ट सीथल, (नगरीय क्षेत्र, भिवाडी) तह0 तिजारा जिला अलवर (राजस्थान) जिन्हे आगे संयुक्त रुप से प्रथम पक्षकार सम्बोधित किया जायेगा।

एवम्

मैसर्स शिल्पकार हाऊसिंग प्रा0 लि0, या इसकी सहयोगी संस्था पंजीकृत पता - 9, एडमोनटन मॉल, भू-तल, द ब्रिस्टल होटल, गुडगॉव (हरि0) - 122002 जरिये निदेशक श्री अजय जिंदल पुत्र स्वर्गीय श्री पुरुषोत्तम गुप्ता जिसे आगे द्वितीय पक्षकार सम्बोधित किया जायेगा।

लगातार ... 2 ...

निहाला

सुमेर

सन्दीप

मनोज

मनोज कुमार



सुमेर

सन्दीप

(किशन लाल)

उप पंजीयक, भिवाडी

हस्ताक्षर

फोटो

अंगूठा

mDr fu"iknu drkZ dh igpku

1- Jh@Jherh@lqJh GOVIND SINGH

पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री ROSHAN LAL उम्र 33 वर्ष

जाति AHIR व्यवसाय BUSINESS

निवासी QG-3 KONARK OASIS BHIWADI

Govind Singh



2. श्री/श्रीमती/सुश्री RAMESH CHAND

पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री PRABHATI LAL उम्र 45 वर्ष

जाति AHIR व्यवसाय FARMER

निवासी THADA TEH. TIJARA ने की है जिनके

Prabhati Lal



समस्त हस्ताक्षर एवं अंगूठा के निशान मेरे समक्ष लिये गये हैं।

M

(2013003613)
(Agreement of Developer)

उप पंजीयक, BHIWADI

आज दिनांक 09/05/2013 को

पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 407

में पृष्ठ संख्या 183 क्रम संख्या 2013002383 पर

पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त

पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1377

के पृष्ठ संख्या 304 से 319 पर

चस्पा किया गया।

M

(2013003613) उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

आज दिनांक 9 माह May सन् 2013 को 14.23 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री KISHAN LAL पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री GANPAT
उम्र 70 वर्ष, जाति AHIR व्यवसाय FARMER
निवासी THADA TEH. TJARA
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।


हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता हस्ताक्षर उप पंजीयक, BHIWADI
(2013003613)
(Agreement of Developer)

रसीद नं० 2013003607 दिनांक 09/05/2013
पंजीयन शुल्क रू० 50000/-
प्रतिलिपि शुल्क रू० 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रू० 0/-
अन्य शुल्क रू० 39280/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू० 392690/-
कुल योग रू० 482270/-


(2013003613) उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र
की मालियत रूपये 39278250
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 392690 पर कमी पंजीयन शुल्क
रूपये 50000 कुल रूपये 482270
जरिये रसीद संख्या 2013003607 दिनांक 09/05/2013
में जमा किये गये हैं।
अतः दस्तावेज को रूपये 392790
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।


(2013003613) उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

3. इस प्रकार है कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को उक्त वर्णित भूमि खसरा नं० 215 रकबा 0.88 हैक्टेयर, खसरा नं० 216 रकबा 0.48 हैक्टेयर, 217 रकबा 0.38 हैक्टेयर, 218 रकबा 0.35 हैक्टेयर कुल किता 4 रकबा 2.07 हैक्टेयर उक्त ग्रुप हाऊसिंग विकसित करने के लिये द्वितीय पक्षकार को उपलब्ध करायेगा एवं द्वितीय पक्ष बतौर प्रतिफल उक्त भूमि को विकसित कर उक्त भूमि पर कुल प्राप्त एफ.ए.आर. का 34 प्रतिशत भाग प्रथम पक्ष को उपलब्ध करायेगा एवं शेष भाग द्वितीय पक्षकार अपने हिस्से में रखेगा अर्थात् द्वितीय पक्ष उक्त भूमि को कुल एफ.ए.आर. शेयरिंग रसो के आधार पर विकसित करेगा और यह स्पष्ट किया जाता है की उक्त 34 प्रतिशत भाग की गणना कुल प्रोजेक्ट भूमि (जिसमें उक्त वर्णित खसरा नं. 215, 216, 217, 218 व अन्य समीपवर्ती भूमियाँ खसरा नं. 302, 304, 214, 225) को शामिल कर कुल प्राप्त एफ.ए.आर. में कुल प्रोजेक्ट भूमि का भाग देकर प्राप्त दर से की जायेगी।
4. और विकासकर्ता द्वारा बतौर सिव्योरिटी 15 लाख रुपये प्रति बीघा (जो कि रू० 60,000 प्रति एयर) की दर से प्रथम पक्ष को उनके हिस्से अनुसार निम्न प्रकार अदा की जायेगी -
- क) उक्त एग्रीमेन्ट / करार के निष्पादन के वक्त 1 लाख रुपये प्रति बीघा (जो कि रू० 4,000 प्रति एयर) की दर से।
- ख) 90 ए की कार्यवाही व नक्शे स्वीकृत होने के बाद 14 लाख रुपये प्रति बीघा (जो कि रू० 56,000 प्रति एयर) की दर से नकद अथवा बैंक देकर भुगतान कर दिया जाएगा।
5. यदि उक्त भूमि पर किसी प्रकार का कोई कमर्शियल कॉम्प्लेक्स का विकास एवं निर्माण होता है तो उक्त भूमि पर प्राप्त कमर्शियल एफ.ए.आर का रेशों प्रथम एवं द्वितीय पक्ष के बीच 50:50 प्रतिशत रहेगा।
6. यह कि प्रथम पक्षकार वर्तमान में उक्त वर्णित भूमि के सम्पूर्ण हिस्से के स्वामी खातेदार है और अन्य कोई सहखातेदार नहीं है।
7. यह कि प्रथम पक्षकार का उक्त भूमि पर पूर्ण स्वामित्व व अधिपत्य है। उक्त आराजी सभी प्रकार के प्रकार का प्रभारों, रहन बय, अटैचमेन्ट, कुर्की, दावा समायोजन ब्याज दायित्व मुकदमा बाजी आदि से मुक्त है। यानि हर प्रकार के भार व प्रभार से पाक साफ है। उक्त आराजी मास्टर प्लान 2031 के अनुसार किसी भी प्रकार के कानूनों से बंधक नहीं है। एवं भू उपयोग परिवर्तन कानूनों, नगरिय नियमों, भवन विनियम, भू राजस्व अधिनियम व सिलिंग एक्ट के अन्तर्गत वर्जित श्रेणी के अन्तर्गत नहीं आती है

समाप्त - 4 -

मानकरी को

कमलेश
भनोज कुमार

सुमित

५

उप पंजीवक, मिवाड़ी

(सिंहगली)

हस्ताक्षर

फोटो

अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)

1-KISHAN LAL/GANPAT

Age:70, Caste-AHIR

Ocu.-FARMER

R/O-THADA TEH. TIJARA



2-NIHALA/GANPAT

Age:62, Caste-AHIR

Ocu.-FARMER

R/O-THADA TEH. TIJARA

निहाल



3-SUMER/GANPAT

Age:58, Caste-AHIR

Ocu.-FARMER

R/O-THADA TEH. TIJARA

सुमेर



4-SANDEEP KUMAR/BALLA

Age:30, Caste-AHIR

Ocu.-FARMER

R/O-THADA TEH. TIJARA

संदीप



5-MANQJ KUMAR/BALLA

Age:25, Caste-AHIR

Ocu.-FARMER

R/O-THADA TEH. TIJARA

मनीष कुमार



6-VED PRAKASH/PRABHATI LAL

Age:32, Caste-AHIR

Ocu.-FARMER

R/O-THADA TEH. TIJARA

वेद प्रकाश



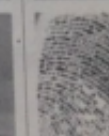
7-MAMAN/RAM SWAROOP

Age:52, Caste-AHIR

Ocu.-FARMER

R/O-THADA TEH. TIJARA

ममन



ने लेख्यपत्र Agreement of Developer
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।

५

उप पंजीयक, भिवाड़ी

8. यह कि उक्त भूमि संयुक्त हिन्दू परिवार/ हिन्दू अविभाजित परिवार/ नाबालिग व शेरार से मुक्त है।
9. यह कि उक्त सहयोग विकास करार (Collaboration Agreement) में आवश्यकता होने पर द्वितीय पक्षकार द्वारा किसी अन्य संस्था उपक्रम पक्षकार को भी शामिल किया जा सकता है उसमें प्रथम पक्षकारों को कोई एतराज नहीं होगा।
10. यह कि प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार के मध्य यह तय पाया गया है कि:-
- A. कि प्रथम पक्षकार सम्बन्धित भूमि का आवासीय व व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग करने हेतु द्वितीय पक्षकार को उक्त भूमि में विकास हेतु समस्त अधिकार देगा और इस सम्बन्ध में द्वितीय पक्षकार द्वारा नामित व्यक्तियों के हक में पावर ऑफ अटोर्नी विकास हेतु समस्त हक-हकूतों के लिये विधिनुरूप निष्पादित कर पंजीयन करायेगा।
- B. यह कि प्रथम पक्षकार करार के प्रयोजनार्थ द्वितीय पक्षकार व इसके नामित व्यक्तियों को सम्बन्धित भूमि में प्रविष्ट होने, आने-जाने, नाप-जोख कराने, सर्वे कराने इस हेतु सम्बन्धित एजेन्सियां नियुक्त करने के समस्त अधिकार देता है एवं उक्त करार के निष्पादित होने के तुरन्त बाद द्वितीय पक्षकार व उसके नामित व्यक्ति उक्त वर्णित समस्त क्रिया कलाप शुरू कर सकेंगे।
- C. यह कि प्रथम पक्षकार करार के प्रयोजनार्थ द्वितीय पक्षकार व इसके नामित व्यक्तियों को सम्बन्धित भूमि के विकास हेतु नक्शे बनवाने, भूमि का उपयोग सम्परिवर्तित करवाने, स्थानीय निकाय, नगर विकास न्यास, भिवाडी अथवा अन्य सक्षम संस्था से नक्शों का अनुमोदन करवाने एवं इससे सम्बन्धित अनुषंगिक अन्य समस्त कार्य स्वयं या अपने एजेन्ट के माध्यम से करवाने का अधिकार देता है और यह भी संकल्प लेता है कि यथानुसार आवश्यकता पड़ने पर वो स्वयं भी तत्सम्बन्धित सरकारी एजेन्सी, स्थानीय निकाय के समक्ष उपस्थित रहेगा और उक्त कार्य सम्पादन सम्पूर्ण सहयोग करेगा।
- D. यह कि प्रथम पक्षकार करार के प्रयोजनार्थ द्वितीय पक्षकार व उसके नामित व्यक्तियों को भारत सरकार, राज्य सरकार उनके सहयोगी मंत्रालय, विभाग इत्यादी से वर्तमान व भविष्य में लागू नियम, अधिनियमों अध्यादेशों के अनुसार उक्त भूमि को विकसित करने के लिये/निर्माण सम्बन्धी, भिन्न-भिन्न प्रावधानों के तहत अनुज्ञा प्राप्त करने का अधिकार देता है और यह भी अधिकार देता है कि द्वितीय पक्षकार यह कार्य स्वयं के स्तर पर या अपने अधिकृत प्रतिनिधि या एजेन्सी के माध्यम से करा सकेंगे।

लगातार 5

माना

सह

विकास

विभाग

पंजीयन

सुमर

५

AB

(निरा नकाल)

उप पंजीयक, भिवाडी

हस्ताक्षर

फोटो

अंगूठा

mDr fu"iknu drkZ dh igpku

1- Jh@Jherh@lqJh GOVIND SINGH

पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री ROSHAN LAL उम्र 33 वर्ष

जाति AHIR व्यवसाय BUSINESS

निवासी QG-3 KONARK OASIS BHIWADI

Govind Singh



2. श्री/श्रीमती/सुश्री RAMESH CHAND

पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री PRABHATI LAL उम्र 45 वर्ष

जाति AHIR व्यवसाय FARMER

निवासी THADA TEH. TIJARA ने की है जिनके

Prabhati Lal



समस्त हस्ताक्षर एवं अंगूठा के निशान मेरे समक्ष लिये गये हैं।

M

(2013003613)
(Agreement of Developer)

उप पंजीयक, BHIWADI

आज दिनांक 09/05/2013 को

पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 407

में पृष्ठ संख्या 183 क्रम संख्या 2013002383 पर

पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त

पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1377

के पृष्ठ संख्या 304 से 319 पर

चस्पा किया गया।

M

(2013003613) उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

- E. यह कि प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार व इसके नामित व्यक्ति को अधिकार देता है कि वो उपरोक्तानुसार वर्णित प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात् और उसके पूर्व भी विकास के लिये आवश्यक निर्माण करा सकेंगे। इस हेतु द्वितीय पक्षकार व इसके नामित व्यक्ति अलग-अलग एजेन्सियों को नियुक्त कर सकेंगे जिन्हें भी उक्त भूमि पर आवागमन और कार्य करने की पूर्ण स्वतंत्रता उस हद तक प्राप्त होगी जिस हद तक द्वितीय पक्षकार का उक्त व्यक्ति या एजेंसी के साथ अनुबंध है। प्रथम पक्षकार यह संकल्प भी लेता है कि वो करार के प्रयोजनार्थ कराये जाने वाले विकास कार्यो अर्थात् भूमि समतल करवाना, नल-बिजली-पानी की व्यवस्था का प्रावधान करना, सम्बन्धित सरकारी निकायों से कनेक्शन लेना, राज्य सरकार, यू.आई.टी., भारत सरकार इत्यादि से निर्माण हेतु वांछित अनुज्ञाये प्राप्त करना, वास्तविक निर्माण कार्य, अन्य विकास कार्य करना इत्यादि-इत्यादि में कभी भी कोई अवरोध उत्पन्न नहीं करेगा बल्कि हर स्तर पर करार प्रयोजनार्थ विकास की कार्यवाही में सक्रिय सहयोग प्रदान करेगा।
- F. यह कि पक्षकारों के मध्य यह भी तय पाया गया कि अनुज्ञप्त एफ.ए.आर. पर निर्मित भवन/भवनों के सम्पूर्ण क्षेत्रफल में से 34 प्रतिशत भाग पर प्रथम पक्षकार का खरीद-फरोख्त करना, रहन रखना, लीज लाईसेन्स पर देना या अन्य प्रकार से अन्तरित करने का अधिकार रहेगा एवं शेष बचा हुआ भाग को बेचना, खरीदना, रहन रखना, लीज लाईसेन्स पर देना या अन्य प्रकार से अन्तरित करने का सम्पूर्ण अधिकार द्वितीय पक्षकार को प्राप्त है और रहेगा।
- G. यह स्पष्ट कर दिया गया है कि दूसरी पार्टी इसी तरह की अन्य भूमि को चर्चित उक्त भूमि के साथ शामिल कर सकेगी, और प्रथम पक्ष को भलीभाँती जानकारी है की आवासिय ग्रुप हाऊसिंग/टाउनशीप के लिये नियमानुसार अधिक भूमि की आवश्यकता होगी और द्वितीय पक्ष उक्त भूमि के आसपास अन्य भूमियों को विकसित करने का अन्य भूमिधारीयों/खातेदारों से उक्त प्रकार के करार कर रहा है एवं करार अन्तिम चरण में है, यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाता है की द्वितीय पक्ष अन्य समीप वर्ती भूमियों के बिल्डींग प्लॉन, नक्शे यू0आई0टी के नियमानुसार उक्त करार में वर्णित भूमि के साथ क्लब कर संयुक्त रूप से पास करवा सकेगा इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।
- H. द्वितीय पक्षकार को उक्त भूमि पर विकसित प्लेट्स, दुकान, आफिस स्पेस इत्यादि को बेचने का अधिकार 90ए के अनुमोदन होने के बाद होगा।
- I. प्रथम पक्षकार आज के बाद उक्त भूमि को किसी को भी गिरवी, बिक्री या कोलोबेरेशन एग्रीमेन्ट नहीं करेगा। उक्त इकरारनामा हस्ताक्षरित होने के द्वितीय पक्ष अन्य समीपवर्ती भूमियों को यथासम्भव शीघ्रता से 90ए के लिये आवेदन कर 90ए की स्वीकृती द्वितीय पक्षकार करायेगा ताकि शीघ्रता से उक्त भूमि अन्य भूमियों के साथ क्लब कर विकसित की जा सके।

लगातार - 8 -



(निर्वाहक)

सुमर

रमेश

कैप्टन

मनीष कुमार

मि.ए.पी.

AB

५

उप पंजीयक, मिवाड़ी

- J. दोनों पक्षकारों के मध्य यह भी तय पाया गया कि भविष्य में यदि राज्य सरकार या किसी कोर्ट के आदेश से उक्त वर्णित भूमि का कोई अंश प्रथम पक्ष के स्वामित्व व अधिपत्य से निकल जायेगा तो उस निकले हुये हिस्से को कम कर शेष भूमि के हिसाब से प्रथम पक्ष के हिस्से के एक.ए.आर. की गणना की जायेगी।
- K. यह है कि अगर प्रथम पक्षकार उक्त किये गये करार से पीछे हटता है, तो द्वितीय पक्षकार को उचित कानूनी कार्यवाही करके भौतिक या आर्थिक रूप से अपना अधिकार प्राप्त करने के स्वतन्त्र रहेगा।
- L. यह है कि उक्त करार में वर्णित भूमि के विकास, लाईसेंस, भू-उपयोग परिवर्तन, नक्शे स्वीकृत कराने, टाउनशिप, ग्रुप हाउसिंग के लिए आवश्यक सभी प्रकार की अनुमति, स्वीकृति इत्यादि के एवज में जमा की जाने वाली सिक्योरिटी डिपोजिट विकासकर्ता द्वारा ही सम्बन्धि विभाग / संस्था में जमा की जायेगी व कार्य पूरा होने पर उक्त सिक्योरिटी डिपोजिट को वापिस प्राप्त करने का एकमात्र अधिकार विकासकर्ता का ही होगा, भूस्वामी/खातेदार उक्त सिक्योरिटी डिपोजिट जमा कराने व वापिस प्राप्त करने में विकासकर्ता को पूर्ण सहयोग करेगा।
- M. यह कि यदि विकासकर्ता उक्त अनुबन्ध करार को अपने निजि कारणवश निरस्त करता है या उक्त वर्णीत समय अवधि सीमा में विकासकर्ता अपने निजि कारणवश से विकास कराने में असक्षम हुआ तो अमानत राशि भू-स्वामी जब्त कर सकता है।
- N. यह है कि उक्त सहयोग विकास करार के संबंध में न्यायिक क्षेत्राधिकार, अलवर जिला होगा।

लगातार - 7 -

माननीय

सो. 27
 वं. 27
 मनो. 27/11

वि. 27/11

सुमेर

ji

(निम्न न. 27/11)

dy

उप पंजीयक, भिवाड़ी

विकास समझौते की मुख्य शर्तें

निम्न शर्तें परियोजना के विकास के लिए विकास अनुबन्ध, शर्तों एवं समझौतों के निष्पादन होने तक, परियोजना के विकास होने व विकास कार्य पूर्ण होने तक वैध रहेगी। दोनों पक्ष विकास अनुबन्ध निष्पादन होने पर निम्न मुख्य शर्तों से कानूनी रूप से बाध्य होंगे।

1.	भू-स्वामी	किशन लाल, निहाला, सुमेर पुत्रान गणपत, व सन्दीप कुमार, मनोज कुमार पुत्रान बल्ला व मामन पुत्रान रामस्वरूप व वेदप्रकाश पुत्रान प्रभाती लाल जाति अहीरान निवासी ग्राम थड़ा, पोस्ट सीथल, (नगरीय क्षेत्र, भिवाड़ी) तह0 तिजारा जिला अलवर (राजस्थान)
2.	विकासकर्ता	मैसर्स शिल्पकार हाऊसिंग प्रा0 लि0, या इसकी सहयोगी संस्था पंजीकृत पता - 9, एडमोनटन मॉल, भू-तल, द ब्रिस्टल होटल, गुडगॉव (हरि0) - 122002 जरिये निदेशक श्री अजय जिंदल पुत्र स्वर्गीय श्री पुरुषोत्तम गुप्ता
3.	प्रोजेक्ट प्रकार उद्देश्य	आवासिय ग्रुप हाऊसिंग एवम् टाउनशीप योजना का विकास।
4.	परियोजना भूमि	प्रथम पक्षकार के संयुक्त कब्जाकाश्त खातेदारी की मुताबिक जमाबन्दी सम्वत 2067 कृषि भूमि आराजी ख0न0 215, रकबा 0.86 हैक्टेयर, खसरा नं0 216 रकबा 0.48 हैक्टेयर, 217 रकबा 0.38 हैक्टेयर, 218 रकबा 0.35 हैक्टेयर कुल किता 4 रकबा 2.07 हैक्टेयर जो कि वाके ग्राम थड़ा पटवार हल्का सीथल, भूमि अभिलेख निरीक्षण क्षेत्र भिवाड़ी, तहसील तिजारा, जिला अलवर में स्थित है जिसमे खसरा नं0 216 रकबा 0.48 हैक्टेयर व 215 रकबा 0.86 हैक्टेयर में प्रथम पक्षकार किशन लाल की 16.75 एयर व निहाला की 33.5 एयर व सुमेर पुत्रान गणपत की 33.5 व सन्दीप कुमार पुत्रान बल्ला की 16.75 एयर व मनोज कुमार पुत्रान बल्ला की 16.75 एयर व वेदप्रकाश पुत्रान प्रभाती लाल 16.75 का हिस्सा है। और खसरा नं0 218 रकबा 0.35 हैक्टेयर, खसरा नं0 217 रकबा 0.38 हैक्टेयर में निहाल की 20.55 एयर व सुमेर पुत्रान गणपत की 20.55 एयर व सन्दीप कुमार पुत्रान बल्ला की 10.275 एयर व मनोज कुमार पुत्रान बल्ला की 10.275 व मामन पुत्रान रामस्वरूप की 9.32 एयर व किशन लाल की 2.03 एयर हिस्सा

तमिलार ... 8

मामन

सुमेर

वि.प्र.

वेदप्रकाश

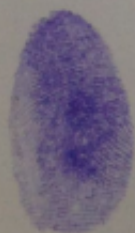
मनोज कुमार

AB

सुमेर

dy

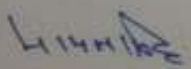
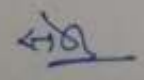
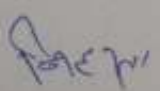
उप पंजीयक, भिवाड़ी

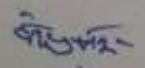


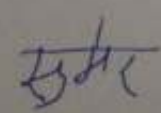
(किशन लाल)

		संयुक्त रूप से है। जिनके नाम व हिस्से इन्द्राज राजस्व रिकॉर्ड जमाबन्दी सम्वत 2067-2070 में दर्ज है उक्त भूमि को आगे सम्बन्धित भूमि सम्बोधित किया जायेगा, राजस्व रिकॉर्ड जमाबन्दी प्रथम पक्षकारान के नाम का अंकन हो रखा है। उक्त जमाबन्दी की प्रमाणित प्रति दिनांक 04.05.2013 उक्त करार के साथ सलंग्न मार्का ए जो की उक्त करार का हिस्सा है।
5.	परियोजना विशेषताएं की	परियोजना का विकास अच्छे मापदण्डों पर विकासकर्ता द्वारा किया जावेगा। मानचित्र बनाये जाने का समस्त कार्य विकासकर्ता द्वारा किया जावेगा।
6.	भूमि का स्वामित्व	1. भू-स्वामी ने विकासकर्ता को यह अवगत कराया है कि परियोजना भूमि के स्वामित्व में किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है। परियोजना भूमि पर किसी भी प्रकार का कोई दायित्व, देय राशि, विवाद अधिग्रहण, रहन नहीं है। 2. भू-स्वामी ने बताया गया है कि भूमि हर प्रकार से बन्धनमुक्त है। 3. जब भी किसी संस्था/अधिकारी को आवश्यकता होगी तो भू-स्वामी, विकासकर्ता को मूल दस्तावेज उपलब्ध करायेंगा। 4. भू-स्वामी ने विकासकर्ता को यह अवगत कराया है कि भू-स्वामी ने भूमि के संबंध में इस अनुबन्ध से पूर्व परियोजना भूमि के स्वामित्व, परियोजना के विकास के संबंध में किसी प्रकार का कोई भी विवाद स्टे दावा होने कि स्थिति में भू-स्वामी खुद अपने खर्च व लागत पर उस विवाद को हल करेगा व इसके अलावा परियोजना के किसी भी स्तर पर अगर उक्त भूमि का निष्पादन, स्वामित्व में त्रुटि होने के कारण निरस्त हो जाता है तो भू-स्वामी कि दुरुस्त कराने की जिम्मेवारी होगी।
7.	पट्टा मानचित्र अनुमोदन व	1. पट्टा व मानचित्र अनुमोदन का समस्त कार्य विकासकर्ता को निष्पादित करना होगा। 2. इस भूमि का पट्टा प्राप्त करने में जो भी खर्चा होगा वह खर्चा विकासकर्ता को वहन करना होगा।

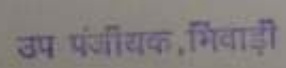
लगभग... 5







(निष्पन्न लाइन)

		3. मानचित्र बनवाने व अनुमोदन करवाने में जो भी खर्चा होगा वह सभी विकासकर्ता को वहन करना होगा। 4. फ्लैट्स के निर्माण करने व बाह्य विकास में जो भी राशि व्यय होगी वह विकासकर्ता को वहन करनी होगी।
10.	परियोजना नाम	परियोजना का प्रचार विकासकर्ता के ब्राड के अन्तर्गत होगा एवं परियोजना का नाम विकासकर्ता द्वारा तय किया जायेगा।
11.	परियोजना अवधि	1. परियोजना का निर्माण परियोजना के मानचित्र अनुमोदन तिथि से 3 वर्ष की अवधि में पूर्ण किया जावेगा। 2. परियोजना निर्माण की अवधि 1 वर्ष तक बढ़ाई जा सकेगी। 3. उक्त सभी समयावधियों किसी भी प्रकार अपरिहार्य कारण, सरकारी निर्णय के कारण परिवर्तित हो सकती है तथा उक्त अपरिहार्य कारण, सरकारी निर्णय की स्थिति में परियोजना के निर्माण की अवधि तदनुसार बढ़ाई जा सकती है।
12.	कार्य निष्पादन हेतु	1. भू-स्वामी विकासकर्ता को एक मुख्यतारनामा परियोजना -स्थल पर सभी कार्य करने हेतु, भवन मानचित्र तैयार करने हेतु, उनकी स्वीकृति प्राप्त करने हेतु, परियोजना स्थल का राज्य सरकार अथवा नगर विकास न्यास से पट्टा प्राप्त करने हेतु व इस परियोजना से संबंधित सभी कार्य करने हेतु देगा। 2. भू-स्वामी विकासकर्ता के हिस्से के फ्लैट्स का बेचने का अनुबंध, उसको परिवर्तित करने अनुबंध, अनुबंध निरस्त करने, उसका त्रिपक्षीय विक्रय- पत्र निष्पादित करने हेतु मुख्यतारनामा देगा। 3. विकासकर्ता परियोजना विकसित करने हेतु किसी भी प्रकार के वित्तीय संस्थान से भूमि को गिरवी रखकर लोन प्राप्त नहीं कर सकेगा किन्तु परियोजना पर बनने वाले फ्लैट्स इत्यादि के आवंटियों द्वारा किसी भी वित्तीय संस्थान से ऋण प्राप्त करने हेतु परियोजना भूमि की अनापत्ति सभी फ्लैट धारकों को/वित्तीय संस्थान को देगा।

03/11/2019

मानचित्र

को

दिनांक

वैश्वनाथ

मनोहर

AB

सुमेर

4



(निर्माण)

उप पंजीयक, भिवाड़ी

13.	अन्य आय	परियोजना स्थल पर किसी भी प्रकार के होर्डिंग लगाने से कोई आय होगी तो वह आय भूस्वामी व विकासकर्ता को अनुपातिक बांटी जावेगी।
14.	कर	1. भूस्वामी व विकासकर्ता अपने अपने आयकर स्वयं वहन करेंगे। 2. दिनांक 05/05/2013 से पहले परियोजना भूमि से सम्बन्धित सारे करों का भुगतान, भूस्वामी द्वारा किया जायेगा। 3. अगर कोई सेवाकर दिनांक 05/05/2013 तक भूस्वामी के हिस्सा पर देय होगा तो उसका भुगतान स्वयं भूस्वामी द्वारा किया जायेगा।
15.	सोसायटी	परियोजना के रखरखाव हेतु एक सोसायटी का गठन किया जायेगा, जिसे विकासकर्ता द्वारा नियंत्रित किया जायेगा। सभी फ्लैट धारकों से यदि एक मुश्त राशि परियोजना स्थल के रख-रखाव, पॉवर बैकअप, क्लब हाउस सदस्यता आदि हेतु ली जायेगी तो वह राशि विकासकर्ता द्वारा नामित संस्था के पास रहेगी। भूस्वामी के हिस्से फ्लैट्स, प्लॉट, दुकान, आफिस स्पेस इत्यादि धारकों को भी यह राशि देनी होगी।
16.	होर्डिंग	विकासकर्ता को परियोजना स्थल पर इस अनुबन्ध हस्ताक्षर के तुरन्त बाद होर्डिंग लगाने का अधिकार होगा तथा वह परियोजना का उपयुक्त तरीके से विपणन कर सकेगा।
17.	अन्य शर्तें	1. यदि किसी भी कारणवश भूमि पर उक्त परियोजना विकसित नहीं हो पाई तो विकासकर्ता द्वारा दी गई अमानत राशि व अन्य खर्च बगैर ब्याज के भूस्वामी विकासकर्ता को वापस लौटाएगा। विकासकर्ता द्वारा उस समय तक किये गये किसी भी कार्य को कोई मेहनताना नहीं दिया जायेगा। 2. इस अनुबन्ध को भूस्वामी द्वारा विकासकर्ता को परियोजना भूमि पर परियोजना के विकास हेतु प्रवेश करने का लाईसेन्स माना जायेगा तथा विकासकर्ता परियोजना भूमि पर किसी भी प्रकार विकास कार्य करने के लिए स्वतंत्र होगा व उस भूमि का लाईसेन्सधारी होगा। 3. परियोजना की अवधि में भूस्वामी निर्माण कार्य में परियोजना स्थल पर किसी भी प्रकार की कोई बाधा नहीं पहुंचायेगा। यदि

14/05/2013...

माननीय

श्री

श्री

के.एस.

मनोज कुमार

श्री

श्री

श्री

उप पंजीयक, मिवाड़ी



(निष्ठागल)

		भूस्वामी का कोई इससे सम्बन्धित बिन्दु है तो विकासकर्ता से बात कर उसका हल निकालेगा फिर भी निर्माण से संबंधित अंतिम निर्णय विकासकर्ता का ही होगा। 4. भूस्वामी यदि अपने हिस्से के फलैट्स में किसी प्रकार के मापदण्डों में परिवर्तन चाहेगा तो वे मापदण्ड उसे निर्माण कार्य चालू होते समय ही विकासकर्ता को बताने होंगे व उसमें लग रही अधिकारी का भू-स्वामी द्वारा विकासकर्ता को भुगतान करना होगा। 5. विकास अनुबन्ध व मुखत्यारनामा के निष्पादन व पंजीकरण का खर्च विकासकर्ता द्वारा वहन किया जावेगा। 6. यदि प्रथम पक्ष अपने हिस्से को किसी दूसरे के माध्यम से बेचान करेगा तो प्राथमिकता द्वितीय पक्ष को देगा। एवं द्वितीय पक्ष की बेचान दर से कम दर पर अपने हिस्से का बेचान नहीं करेगा। 7. यदि भूस्वामी अपने हिस्से के फलैटों का बेचान विकासकर्ता के माध्यम से करना चाहता है तो पोजेशन के बाद विकासकर्ता भूस्वामी के हिस्से के फलैटों का बेचान उचित कमीशन प्राप्त कर बेचान करेगा।
18.	भू-स्वामी प्रतिनिधि के	विकास अनुबन्ध के निष्पादन के पश्चात् भू-स्वामी अपने में से किसी एक को प्रतिनिधि के रूप में नियुक्त करेंगे तथा उस प्रतिनिधि को परियोजना के विकास के संबंध में सभी निर्णय लेने का संपूर्ण अधिकार होगा व प्रतिनिधि के द्वारा लिये गये सभी निर्णय बाकी भू-स्वामी पर बाध्य होंगे।
19.	अखण्डनीय	भू-स्वामी द्वारा किसी भी आधार पर अनुबन्ध खण्डनीय नहीं किया जा सकेगा।
20.	विवाद समाधान	अगर दोनों पक्षों के बीच कोई भी विवाद या मतभेद उत्पन्न होता है तो उसका हल मध्यस्थता के माध्यम से किया जाएगा। दोनों पक्षों की सहमति से एकमात्र मध्यस्थ नियुक्त किया जाएगा और मध्यस्थ का फैसला व निर्णय दोनों पक्षकारों को मान्य व बन्धनकारी होगा।

एन/ए/नो 2 ... 12

(सिद्धान्तगत)

महामहिम

से

केडम

मनोमोह

मि. ए. ए.

सुमर

by

उप पंजीयक, भिवाड़ी

21.	क्षेत्राधिकार	यह अनुबन्ध व विकास-अनुबन्ध अलवर के न्यायालयों के क्षेत्राधिकार के अधीन किया जायेगा।
-----	---------------	---

यह कि यह करार दोनों पक्षकारों के मध्य स्थिर बुद्धि, स्वस्थ चित्त, पूर्ण होशो-हवास और बिना किसी दबाव या दुराव छिपाव के राजी-राजी सम्पादित किया गया है जिससे दोनों पक्षकार, उनके नामित व्यक्ति, उत्तराधिकारी, एजेंट, सर्वेन्ट बाध्य रहेंगे। ईश्वर साक्षी है।

For SHILPKAR HOUSING PVT. LTD.

DIRECTOR

प्रथम पक्षकार

किशन लाल :

निहाला : किशन लाल

सुमेर : सुमेर

सन्दीप कुमार : सन्दीप कुमार

मनोज कुमार : मनोज कुमार

वेदप्रकाश वेदप्रकाश

मामन : मामन

गवाह न०

द्वितीय पक्षकार

मैसर्स शिल्पकार हाऊसिंग प्रा० लि०,
निदेशक श्री अजय जिंदल

जमाता २ ... १३

उप पंजीयक, भिवाड़ी

1. Govind Singh S/o Lt. Roshan Lal
QG-3 Konark Oasis

Bhiwadi

Govind Singh

2. Sh. Ramesh Chander

T.P.O - Thada

Teh - Tizara

Dist. Nwar

अनुसूचि - 1

सम्पत्ति का ब्यौरा

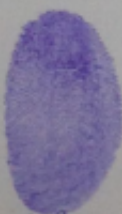
कृषि भूमि का विस्तृत विवरण

मुताबिक जमाबन्दी राजस्व रिकार्ड सम्वत 2067-2070

खाता नं०	खसरा नं०	खसरे का कुल क्षेत्रफल (हैक्टेयर)	खातेदार निष्पादक का हिस्सा	खातेदार निष्पादक का कुल खसरे के क्षेत्रफल में हिस्सा (हैक्टेयर)	अवस्थिति / ग्राम / तहसील / उप खण्ड / जिला / नगरपालिक । क्षेत्र इत्यादि
18	216	0.4800	सम्पूर्ण	0.4800	ग्राम थड़ा
18	215	0.8600	सम्पूर्ण	0.8600	पटवार हल्का - सीथल
39	218	0.3500	सम्पूर्ण	0.3500	भू. अभि. नि. क्षेत्र - भिवाड़ी
39	217	0.3800	सम्पूर्ण	0.3800	तहसील तिजारा
					जिला अलवर
					राज्य राजस्थान
					भारत
	कुल	2.0700		2.0700	

समर

रिजल



(सिपायल)

AB

डा. मनामोह कोश्य

मनो 13715

उप पंजीयक, भिवाड़ी